

## LA CONSERVATORIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Pier Luigi Mattera

L'incontro tra l'Osservatorio sul moderno a Roma e la Conservatoria del patrimonio immobiliare comunale risale all'anno 2000 quando fu presentato il volume "Il moderno attraverso Roma: 200 architetture scelte", curato da Gaia Remiddi, Antonella Greco, Antonella Bonavita, Paola Ferri: una guida all'architettura moderna di Roma.

Da quell'incontro occasionale e dai successivi confronti è nato il comune interesse per una collaborazione operativa.

Il caso ha voluto peraltro che la fondazione dell'Osservatorio, nella primavera del 1995, coincidesse con la fase cruciale della ricognizione del patrimonio immobiliare comunale che la Conservatoria, il nuovo ufficio di Conservatoria, stava conducendo come obiettivo primario della sua istituzione, avvenuta meno di un anno prima. La ricognizione, resa allora necessaria da uno stato conoscitivo molto deficitario, culminerà nell'inventario del maggio 1996, e poi nella revisione del giugno 2000.

Si è verificato quindi un percorso parallelo anche se autonomamente condotto dalle due strutture. Nella primavera del 1995 il costituendo Osservatorio rivolgeva agli enti pubblici l'invito ad operare per un censimento del loro patrimonio, con un'attenzione, perché più "fragile", a quello ascrivibile alla categoria del moderno.

La Conservatoria comunale, con l'ultima edizione 2000 dell'inventario, ha posto fine ad una fase della propria attività. Si è ormai pervenuti ad una ricognizione pressoché completa dei beni di proprietà comunale, che mancava dal 1969 (nel 1962 si era dato inizio alla revisione durata sette anni), che consente tra l'altro, perché informatizzata, di produrre analisi mirate e valutazioni sintetiche, riassunte nel "rapporto sul patrimonio immobiliare", pubblicato sul primo di questi quaderni. Tuttavia coscienti del grande sforzo profuso nell'operazione conclusa si è anche consapevoli dei limiti e delle carenze del prodotto realizzato e di quanto è ancora necessario fare sul piano della qualità conoscitiva.

Il supporto scientifico di strutture di ricerca come l'Osservatorio, che lavora per la rivalutazione del moderno a Roma, qualifica quest'impegno e, nelle difficoltà di operare, pressati dalla contingenza o dalle emergenze, costituisce un'occasione operativa da cogliere vista la concomitanza, a ben vedere non casuale, tra le finalità di due strutture pubbliche, che in parallelo hanno sviluppato un progetto coerente, frutto della comune cultura del *conoscere per fare*.

Alla fine dell'anno 2001 è stato sottoscritto un protocollo d'intesa per condurre insieme la ricerca che ha per oggetto il censimento del patrimonio scolastico comunale e la definizione di uno strumento operativo di indirizzo alla progettazione; un'attività funzionale alla conoscenza del patrimonio e di supporto agli interventi di adeguamento normativo e di trasformazioni funzionali.

Si è operata la scelta di programmare uno studio impiantato su una metodologia d'indagine scientificamente testata capace di leggere e descrivere,

tramite il rilievo critico, gli elementi qualitativi dei manufatti edilizi. Insieme a questo l'acquisizione di materiali di progetto, a garanzia della corretta valorizzazione dei beni, attraverso un "ragionamento" intorno alla attualità dell'edilizia scolastica, alla didattica, all'uso degli spazi, al contesto urbano, all'architettura delle scuole romane. Un ragionamento esemplificato e sintetizzato in quella forma che si è ritenuta la più confacente alle necessità ed alle urgenze di una Amministrazione comunale: una guida per la progettazione, un *progetto di manuale operativo* da discutere e da mettere a disposizione degli operatori istituzionali. Un progetto di manuale che si possa arricchire continuamente di dettagli ed aggiornamenti a partire sempre da una lettura rigorosa degli oggetti fisici, della loro storia, acquisendo quindi con il progredire degli studi la dimensione di un manuale operativo e al contempo contribuendo a travalicare lo stesso limite manualistico per favorire la costruzione di una cultura ampiamente condivisa.

Viene presentato in questo volume, che è il secondo numero della collana dei quaderni del patrimonio immobiliare comunale, il risultato dell'attività di quasi due anni di lavoro su una parte dei fabbricati ad uso scolastico, quella collocata nei rioni Regola e Trastevere e nel XVI Municipio. E' questo un campione significativo, una sezione territoriale dal centro ai confini del comune, rappresentativo di un'ampia gamma di tipi e caratteri dell'edilizia scolastica romana. L'elaborazione del *progetto di manuale* e la propedeutica fase di censimento sono stati accompagnati da un confronto con gli uffici tecnici operativi dell'amministrazione (VIII unità organizzativa del Dipartimento ai lavori pubblici ed alla manutenzione urbana ed unità organizzative tecniche del Municipio I e XVI) costruendo concreti elementi di verifica ed, in alcuni casi documentati, fattivi suggerimenti ed indicazioni per gli interventi in corso. L'utilità operativa del metodo è stata quindi già testata. La strada tracciata impegna per lo sviluppo ed il completamento del censimento su tutto il patrimonio scolastico e, grazie alla metodologia ormai sperimentata, ne faciliterà la realizzazione. Lo sviluppo del censimento così potrà arricchire il *progetto di manuale* di ulteriori elementi ed approfondimenti.

Il completamento del censimento sarà sicuramente oneroso, per almeno un triennio di lavoro, ma le risorse ed il tempo necessari saranno ben spesi se i risultati attesi corrisponderanno alle aspettative che con il primo approccio si possono prefigurare.

Da gennaio di quest'anno l'attività sta proseguendo ed entro dicembre verrà completata l'indagine su un quarto della consistenza edilizia di tutti gli organismi architettonici adibiti a scuole.

Il metodo e la strumentazione acquisita potranno anche essere utilizzati per l'analisi di altri ambiti del vasto ed articolato patrimonio comunale di analoghe caratteristiche e, con le necessarie modifiche, di quello meno simile o di diversa natura, sviluppando un disegno conoscitivo proiettato oltre le contingenze ed emergenze del produrre quotidiano.